

**SV: Kloak, 6450**

Kristina Meier Risbjerg <kmr@hulgaardadvokater.dk>

Fre 12-01-2024 16:20

Til: Mikael Hartmann <mh@mhejd.dk>

 2 vedhæftede filer (5 MB)

MH brev til bestyrelsen m KMR kommentarer.DOCX; Hjertebjærgparken GF skøde og dekl. kloak om udstykning i 10 parceller.pdf;

Hej Michael

Tak for din mail. Jeg har indsat dit udkast til bestyrelsesbrev i Word, så du kan se mine rettelser synligt. Jeg håber ikke henvisningerne til tidligere mails mv. overdøver dit budskab. Men jeg tænker, det er vigtigt, at bestyrelsen forstår, hvor meget der blev arbejdet med tingene dengang. At det så desværre ikke blev gjort færdigt, er noget andet. Men Allan Ohms filer omhandler alene, at nu skal vi til at tinglyse vedtægter og have enighed om spildevandslauget.. Om sagen så som tidligere skrevet har ligget hos en død medarbejder i kommunen, ja det undrer jo, når der har været en bestyrelse på, som burde have fulgt den til dørs.

Jeg vedhæfter også fil med deklARATIONEN (s. 9ff), hvor I kan se kloak-tegningen og ændringen til 10 matrikelnr., som jeg henviser til.

God weekend i varmen.

Med venlig hilsen

**Kristina Meier Risbjerg**


Partner, advokat

Dir.tlf.: +45 42 13 42 46

E-mail: [kmr@hulgaardadvokater.dk](mailto:kmr@hulgaardadvokater.dk)

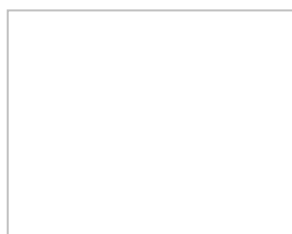
**Hulgaard Advokater P/S**

CVR-nr. 33 37 50 85 - Birkemose Allé 41, DK-6000 Kolding - Marselisborg Havnevej 26, 1., DK-8000 Aarhus C - Borupvang 3, DK-2750 Ballerup - tlf.: +45 38 40 42 00 - [www.hulgaardadvokater.dk](http://www.hulgaardadvokater.dk)

  
Denne e-mail kan indeholde fortroligt materiale, som kun er beregnet for adressaten, og som ikke må udleveres eller kopieres til nogen anden. Har du ved en fejl modtaget denne mail, beder jeg dig venligst omgående meddele mig dette samt slette e-mailen.

**Personoplysninger**

Hulgaard Advokater behandler personoplysninger om de kunder, vi betjener med vores juridiske ydelser. Derudover behandler vi også personoplysninger, f.eks. kontaktoplysninger, om andre personer, der har relevans for de sager, vi har for vores kunder. Hulgaard Advokater behandler de personoplysninger, vi eventuelt måtte modtage om dig i overensstemmelse med persondatareglerne. Du kan læse mere på: <https://www.hulgaardadvokater.dk/privatlivspolitik/>



---

**Fra:** Mikael Hartmann <mh@mhejd.dk>  
**Sendt:** 10. januar 2024 17:43  
**Til:** Kristina Meier Risbjerg <kmr@hulgaardadvokater.dk>  
**Emne:** Kloak

Hej Kristina

Jeg har lavet nedenstående udkast til mail til grundejerforeningens bestyrelse, som jeg vil bede dig læse igennem for fejl – bare så vi er enige om konklusionerne.  
Se også pkt. 8, hvor jeg er nødt til at skrive noget mere ind. Hvad skriver jeg ?

Mvh  
Mikael

Kære alle

Godt nytår.

Jeg har nu talt med vores advokat igen.

Åbenbart må jeg have misforstået noget tidligere, for Kristina mener vi bør skelne mellem fællesledninger (kloakker), der ligger på grundejerforeningens areal og fællesledninger, der ligger under de enkelte ejeres huse. Det bliver relevant i nedenstående listes punkt 8.

Status på Hulgaard Advokaters undersøgelser er som følger:

1. Efter at have læst korrespondancen m.v. med kommunen i 00'erne, er det Hulgaard Advokaters opfattelse at vi har anerkendt ejerskabet af fællesledningerne i etape 1 og 2
2. Det samme gælder for fællesledningerne i etape 3, men kun fællesledningerne på grundejerforeningens matrikel. Det var hele tiden meningen at disse skulle overføres til grundejerforeningen. Og der findes ingen protest da bygherren skrev det til grundejerforeningen at de nu var færdige med byggeriet og at kloakkerne nu var grundejerforeningens. Det ændrer intet at formalia nok ikke overholdt, f.eks. at der aldrig blev tinglyst adkomst.
3. Grundejerforeningen har hele tiden – gennem flere sager og gennem mange år – fået juridisk rådgivning. Vi kan ikke påstå at vi ikke kendte konsekvenserne eller lign.
4. Det ændrer heller intet at kommunen har begået fejl.
5. Selv hvis man bortser fra ovenstående, så vil vi med stor sandsynlighed blive fældet på forældelse hvis vi anlægger sag mod kommunen
6. = Vi får ikke kloakkerne over til kommunen
7. Ejere af huse i Hjertebjærgparken har alle betalt bidrag til kloaklaug (og senere lagt ind under grundejerforeningen) i mange år uden at protestere. Derfor vil man ikke komme nogle vegne med at påstå at man ikke er med i kloaklauget (senere grundejerforeningen).
8. Grundejerforeningen ejer altså alle fællesledninger på fællesarealer, men ikke under etape 3 (deklarationens ledning AA og BB) eftersom udgangspunktet altid er, at man selv ejer alt under sin ejendom med mindre ejerskabet overføres til andre. Der er ingen dokumentation for at ejerskabet er overført til andre. Da Tueholm-gruppen delte den daværende matrikel i 10 grunde og solgte til 10 nye ejere, så følger kloakken altså som udgangspunkt med. Deklarationen fra det gamle ene matrikelnummer, der nu er blevet til 10 huse/etape 3 siger at kloak bliver lagt ud på de 10 nye matrikelnumre. Der er intet nævnt om et spildevandslaug. Grundejerforeningen er ikke påtaleberettiget eller medunderskriver eller nævnt. Man kan ikke give grundejerforeningen en forpligtelse i deklarationen men ikke skrive grundejerforeningen ind i den. Deklarationen siger at kloakken skal henligge uforstyrret og at man skal give ejer ret til at reparere om nødvendigt. **HVAD SKRIVER JEG OM DETTE ???**
9. Grundejerforeningen har flere gange gennem årene betalt for at få spulet fællesledning i etape 3. Men selv om det kan være et issue, så bør det vægte højere at der er tinglyst servitut og ingen har opponeret mod den i alle år. At det aldrig har været undersøgt om grundejerforeningen burde betale for spuling

under etape 3, men skiftende bestyrelser ikke har vidst bedre, det mener Hulgaard Advokater ikke kan vægte stærkere end en deklaration hvor det bestemmes af kloak deles ud på alle 10 matrikler. GF har et regreskrav mod de ejere vi har betalt for – men det er sandsynligvis forældet for næsten alle regningerne. Det må vi undersøge.

Derfor skal vi lave en plan for hvad vi gør nu. Jeg foreslår følgende:

1. Meddelelse til alle grundejere om resultatet af vores undersøgelser (Mikael laver udkast som bestyrelsen godkender)
2. Mikael har bedt om regning fra advokaten, så udgiften kommer med i 2023-regnskabet
3. Fællesledningen under Hannes hus tilhører Hanne så vi gør ikke mere i relation til evt. lunke. Vi afventer om vi hører mere fra hendes advokat.
4. Bestyrelsen foreslår generalforsamlingen at begynde at spare op til vedligeholdelse af kloakker fremover
5. Bestyrelsen undersøger om beslutningen at sammenlægge spildevandslaug og grundejerforening kan omgøres eftersom den var ulovlig
6. Hvis beslutningen ikke kan omgøres, udarbejder bestyrelsen vedtægter for spildevandslaug (der ligger næsten færdige vedtægter)
7. Vedtægter for spildevandslaug og grundejerforening skal godkendes af Holbæk Kommune
8. Stiftende generalforsamling i spildevandslaug (hvis beslutningen om sammenlægning ikke kan omgøres)
9. Hannes nye ledning ligger på fællesareal og det skal der laves deklaration om.